

## 【 寄 稿 】

# 風致地区と水辺景観が地価に与える影響について

客員研究員（不動産鑑定士） 山縣 滋  
ケイアイ不動産鑑定株式会社 鑑定部 部長

## 1. はじめに

平成16年に「景観緑三法案」の一つとして「景観法」が公布され、景観に関する一般の関心が高まってきている。これは過去約20年の間、法律に先立ち、各地で景観が開発かを巡り争われてきたことが背景にある。1994年の「和歌の浦景観訴訟」では山部赤人のゆかりの地での開発による歴史的景観が、1986年の「神戸新交通六甲アイランド線建設事業訴訟」では谷崎潤一郎の松庵を含む河川景観が、2006年3月の「国立マンション訴訟」では街並み景観が開発に優先するかどうかそれぞれ争われ、景観利益と開発利益との調整が必要となっていた。これら一連の訴訟では都市景観は「客観的な価値があり、住民がその景観を日常的に享受する権利（景観利益）は法的保護に値する<sup>1</sup>」と認定したことは画期的なことであったが、残念ながらこれらの法的利益を保護する法律がないことからいずれも原告敗訴となっている。

これらの景観に関する住民の意識の高まりと、景観法の施行を受け、東京都では条例で2007年度から都内全域で高層建築物の外観色を一定の範囲内に抑えるほか、臨海部などでは屋上広告物の設置も禁止する方針とする大規模な景観規制に乗り出す<sup>2</sup>こととしており、ようやく景観権の法的保護が潮流として固まりつつある状況である。

環境経済の分野においては景観価値の経済的利益の裏付けとして交通接近性のような利便性だけでなく、街並み景観や水辺景観が住環境の一つの要素として地価を通じてどのような影響を与えているかを測定するべく多くの先行研究がなされている。

たとえば肥田野[1987]<sup>3</sup>では公園等のアメニティ施設の価格評価を行い、高・浅見[2000]<sup>4</sup>では公園と敷地細分化による外部効果の関係について分析し、公園の配置に工夫が必要であるとし、矢澤・金本[2000]<sup>5</sup>では環境影響が極めて狭い範囲内で影響を及ぼす傾向のあることからGISを用いて緑地施設の効果を測定し、高・浅見[2002]<sup>6</sup>では地理的重み付き回帰手法により公園・河川等の空間影響を分析している。また、マンションについての住環境分析については清水[2004]<sup>7</sup>が膨大な取引データを用いて価格への影響を検証している。

しかし、これらはいずれも膨大なデータ収集とその化工が必要で、かつ、分析手法が専門的すぎてその結果についても難解であり、一般には理解・応用しにくい。

そこで、本稿では街並み景観や水辺景観が住環境の一つの要素として地価にどのような影響を与えているかについて、公示地価データを用いて簡便に検証してみることにした。

## 2. 環境影響評価における景観の捉え方

欧米では環境をアメニティ（心地よさ）の思想から捉えており、自然景観や都市景観を公共的な空間として保

<sup>1</sup> 「国立マンション訴訟」最高裁判決

<sup>2</sup> 平成18年12月14付日本経済新聞報道

<sup>3</sup> 肥田野登「住環境整備と地価変動」不動産研究第29巻第2号

<sup>4</sup> 高暁路・浅見泰司「戸建住宅地におけるマイクロな住環境要素の外部効果」住宅土地経済NO.38

<sup>5</sup> 矢澤則彦・金本良嗣「ヘッドニックアプローチによる住環境評価」住宅土地経済NO.36

<sup>6</sup> 高暁路・浅見泰司「戸建住宅地におけるマイクロな住環境要素の外部効果」住宅土地経済NO.44

<sup>7</sup> 清水千弘[2004]「不動産市場分析」住宅新報社

全することに社会的なコンセンサスがある<sup>8</sup>。したがって、第2次大戦で破壊された都市でも真っ先に地域のシンボルである教会や劇場を修復したという経緯<sup>9</sup>にこの思想が具体化している。

これに対して日本では明治維新以降、伝統的な日本の街並みを捨て、欧米化された街並みにすることが目標とされ、更に高度成長期には効率性だけを重んじ、古い建物は維持費がかさむとか容積率を十分に消化していないという理由で次々に取り壊され、その結果、趣のある大正・昭和初期の建物はほとんどが消滅してしまっている。

景観環境を構成する河川や池沼は工場排水等の格好の捨て場とされ、昭和40年代の23区内の河川は悉く悪臭の漂う「どぶ川」と化した。その後の公害対策と排水規制で現在は魚の住めるかなりの水準まで回復したが、神田川、石神井川等を始めとする都内の中小河川では河岸の大半は垂直のコンクリート護岸で固められ、水辺景観とはほど遠い状況である。

しかしながら、前述のいくつもの訴訟の経験を通じて個人々が生活している身近な生活圏域を公共的な空間と捉え、これらの景観を積極的に保全しようとする意識が高まってきており、アメニティという言葉は違和感なく、受け入れられる状況に変化してきている。

このアメニティを表象するものとして風致地区と水辺景観の二つを中心に住環境を構成する重要な要素として分析対象とすることとする。

### 3. 風致地区と規制の状況

#### 3-1 風致地区の指定

風致地区は、都市環境の保全を図る上で風致の維持を図ることが必要だと自治体が判断した区域で、風致とは都市計画区域内に存在する樹林地またはこれと一体となった水辺地もしくはその状況がこれらに類する土地で良好な自然的環境に富んだ土地の状況であると定義されている。

風致地区の指定は旧都市計画法の大正時代に遡る。まず、最初の指定は大正15年の明治神宮および多摩陵でこれは神域の保全が目的であった。次に昭和5年に武蔵野台地と湧水池の保全を目的として洗足池・善福寺池・石神井池・江戸川周辺が指定され、ついで昭和8年には旧武蔵野の雑木林とそこに点在する田園住宅地の保全を

目的として多摩川・和田堀・野方・大泉が指定された。

#### 3-2 風致地区における規制内容

風致地区指定はされたものの、当初は開発制限等の規制は無く、具体的な規制は「東京都風致地区条例」の定められた昭和45年以降のことである。主な規制内容は次の通り。

- 道路からの壁面後退距離を有効で2 $\text{m}$ 以上とする。
  - 建物壁面は隣地境界から1.5 $\text{m}$ 以上後退すること。
  - 建蔽率40%以下とすること。
  - 建物の高さを15 $\text{m}$ 以下<sup>10</sup>とすること。
  - 建物の色彩を周囲との調和させること。
- 等である。

しかしながら、この条例が実施された頃にはかなり乱開発が進んでおり、風致地区指定の各地域は他の耕地整理や区画整理を行った地域と街区の構成や道路幅員等について格差はなく、地区によってはむしろ非風致地区の方が勝っている地域もあるのが現状である。最も効果のある規制は最低敷地面積を定めることであるが、杉並区においてはようやくH16.6から80 $\text{m}^2$ 以上とする規制が実施され、練馬区においても建蔽率により最低敷地面積を80~110 $\text{m}^2$ とする規制を実施する予定である。

以下で具体的に練馬区および杉並区の状況を検討する。

#### 3-3 練馬区の風致地区

練馬区においては石神井地区と大泉地区が指定されている。石神井地区は都立石神井公園周辺で、池北側の区画整然とした南傾斜の街区と三宝寺池および石神井池を中心とする水辺景観が主体となっている。石神井公園駅から徒歩10分内外という利便性の良さから早くから宅地として開発され、現在では石神井池の北側街区は都内でも有数の高級住宅地として認知されている。

大泉地区は旧陸軍士官学校と官舎等の付属施設跡地を区画整理して造成した区画整然地で大泉学園町1~9丁目の大半を含み現在の司法研修所にまで隣接する広大な地域が指定されている。ただし、大泉学園駅から2km以上の距離があるため、住宅地としての熟成度は低く、本来は1区画が100~150坪程度のゆとりのある住宅地を目指していたはずであるが、現実には位置指定道路を挟んだミニ開発地が数多く開発されており、所期の目的とはほど遠い状況である。

<sup>8</sup> 財) 自然環境研究センター[2006]「景観に関する環境影響評価の今後のあり方」

<sup>9</sup> 田村明[1997]「美しい都市景観を作るアーバンデザイン」朝日新聞社

<sup>10</sup> 実際には1低専につき、建物について最高10 $\text{m}$ 以下とする絶対高さ制限があるので、これは実質的には屋外アンテナや広告塔についての規制である。

### 3-4 杉並区の風致地区

杉並区の風致地区は善福寺池周辺の善福寺地区とその下流の和田堀地区である。このうち、善福寺地区については在郷地主であった内田秀五郎氏の寄付により 1961年に都立公園として整備され、現在その周辺は池を囲むように同心円状に区画整備された高級住宅地となっている。

これに対して和田堀地区は蛇行する善福寺川とこれに囲繞されている和田堀公園を中心として周辺の高台を含む広範囲な地域が指定されている。河川の両岸からは旧石器時代からの遺跡が数多く発掘され、埋蔵文化財包蔵地となっている。河川の南側には大宮八幡宮や現在は杉並区郷土博物館となっている旧嵯峨侯爵<sup>11</sup>邸跡が存在し、住環境としては良好な地域であったものと推測されるが、概して街区整備状況は良好ではなく、高級感のある地域ではない。

## 4. 水辺景観とその状況

### 4-1 景観法制定

景観法の目的は「我が国の都市、農山漁村等における良好な景観の形成を促進」するため、様々な施策を講じることにより、「美しく品格のある国土の形成、潤いのある豊かな生活環境の創造および個性的で活力のある地域社会の実現」を図ることにある。従来は単に景観というと神社仏閣や歴史的建造物等のいわゆる歴史的風土のある地域を指すことが一般的であったが、景観法では都市の他、里山や棚田等の農業生産地域における空間をも単なる自然に形成される風景ではなく、保護育成していくべき規制対象としたという点で、従来とは一歩進んだ考え方となっている。

### 4-2 水辺景観について

水辺景観というのは景観法の中での定義にはないが、水辺とは一定の空間的広がりを持つ水に接する空間をいい、生態学的に見れば陸域生態系と水域生態系のまたがる空間であり、水陸領域にまたがる空間で水際線とも呼ばれ、水辺景観は自然を市街地へ連続させる連結機能を持つ<sup>12</sup>ものとされている。

水辺景観の整備構想は古く、1940年の東京緑地計画の一環において河川沿いに新しい概念の都市計画道路（保健道路と称した）を計画することで始まった。これは河

川沿いの大規模（幅 35～50 メートル）な緑道公園と池沼周辺の親水公園のネットワークであり、1940～1943 年にかけて玉川上水、千川上水、石神井川流域が都市計画決定された。しかしながらその後の都市計画の再検討の中ですべて廃止され、現在の緑道と言われている道路は従来の河川を埋め立てたか、暗渠にしたものであり、当初の構想とは大きな隔りがある。

城北地区を流れる千川上水、石神井側、神田川、妙正寺川等はそのほとんどの流域が暗渠か垂直護岸とされ水際景観が失われてしまったが、そのごく一部については整備されて残っており、良好な水辺景観を形成している。

### 4-3 水辺景観の一例

下の写真は石神井池の南側から北岸を見たもので池の周囲は植栽を伴う遊歩道で車道と分離され、快適な水際景観となっている。



—練馬区の水辺景観（石神井公園周辺）—

次は和田堀風致地区の中心を流れる善福寺川と河川沿いに整備された都立和田堀公園の景観。護岸はコンクリート壁であるが、遊歩道により水際を散策できる構造になっている。河川南側は雑木林が保存されている。



—杉並区の水辺景観（和田堀公園周辺）—

<sup>11</sup>愛新覚羅溥儀の夫人である嵯峨浩の実家

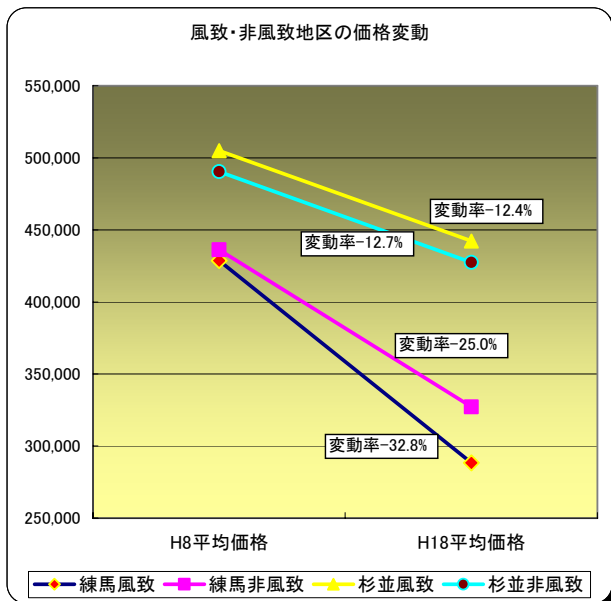
<sup>12</sup> 日本まちづくり協会編[2001]「景観工学」理工図書

## 5. 風致地区と水辺景観地域における公示価格の推移

以上のような風致地区の指定と水辺景観の存在が土地価格にどのように影響を与えているかを検討するが、まず、公示価格の水準と推移を見て、両者の価格水準の相違と価格推移について検討する。

### 5-1 風致地区指定による価格への影響

一般的に風致地区は建築規制が厳しく、良好な環境が保たれているため、これが地価に反映してその価格水準は非風致地区よりも高く、また、地価が全般的に下落傾向の場合であっても、非風致地区よりも値持ちがよいのではないかと考えられる。しかしながら、下図の通り、少なくともこの10年間の推移を見る限りでは杉並区では両地区ともほぼ同様の変動過程を経ているものの、練馬区においては風致地区の方が下落率が大きくなっている。価格水準は杉並区においては風致地区の方が上であるが、練馬区においては非風致地区の方が価格水準が上になっている。



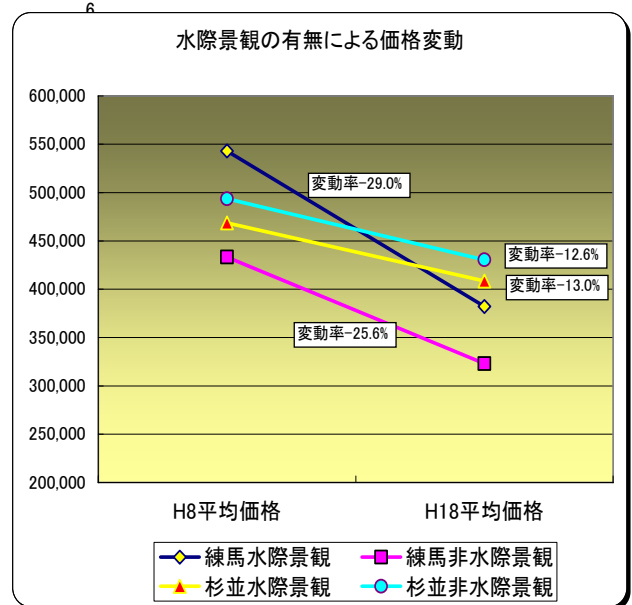
この違いは練馬区においては大泉風致地区が広範囲に指定されているが、この地域は駅距離が2km以上あるポイントがほとんどであり、そのために下落率が高かったものと推定され、風致地区であることのみが必ずしもデメリットとして価格に影響を与えたわけでは無いものと考えられる。とはいえ、この下落率の相違は駅距離による都心接近性の利便性が風致地区指定による住環境よりも優先された可能性のあることを示唆している。

杉並区においては善福寺地区と和田堀地区とが風致地

区に指定されているが、いずれも中央線および京王線から1500m程度の距離であり、練馬区ほどの映距離の差はないことから風致・非風致の区別による価格変動に差が出なかったものと推定される。

### 5-2 水辺景観による地価への影響

同様に水辺景観の有無による価格変動を対比させたのが下図である。杉並区においては大差はないが、練馬区においては水辺景観のある方が下落率は大きい。これは、同区内の水辺景観ポイントはほとんどが溢水ハザードマップによる浸水可能性地域（但し、平成2年から現在までに洪水の実績はない）に属しているため、この属性が影響を与えた可能性はある。



これに対して杉並区では溢水ハザードマップに重なる公示ポイントも多かったが、昭和56年から現在まで洪水の実績がないためか、水辺景観のあるポイントと無いポイントとの価格水準および価格変動についても大差はなかった。

## 6. ヘドニックアプローチによる地価関数の推定

### 6-1 理論的根拠

ある商品の価格をその商品のいくつかの特性の集合の結果として表現したものをヘドニック価格関数といい、地価と非市場財を含めた諸属性の関係を表す市場価格関数を推定して非市場財の価値を評価する方法の一つである。

地価の場合には一般財同様に観測されたデータの持つ

特性を街区、交通接近、環境、画地、行政条件等に分解し、これらの条件が地価に反映している度合いを数値化して、地価関数として構成することができるというキャピタリゼーション仮説に基づいている。

ただし、住環境の便益が価格に反映するための土地の条件としては①環境の影響範囲が広範囲なものではなく、ある程度限定されていること、②十分な有効需要と代替性があること、③完全競争の状態であること、④転居による移動コストがかからないこと、⑤環境による便益が意識されること、等が必要であるとされている<sup>13</sup>。この点、人口が密集し、インフラが整備され、居住の流動性がある首都圏、とりわけ東京都内においては基本的にこれらの条件を満たしているものと考えてよい。

## 6-2 理論モデル式

本稿における理論モデル式は次の一般重回帰式とした。

$$P = const + \sum_{i=1}^k C_i X_i + \varepsilon$$

ただし、 $P$ ：被説明変数＝H18年の公示価格、 $const$ ：定数項、 $C_i$ ：属性 $i$ に対するパラメーター、 $X_i$ ：属性 $i$ の説明変数、 $\varepsilon$ ：誤差項、である。

属性については地価公示の官報記載事項から道路幅員、地積、駅距離、建蔽率、容積率、等の定量要因の他、用途地域、都心への路線、区画整然地域・混在地域・閑静地域等の定性要因を抽出し、更に、都市計画図、ハザードマップ等から風致地区かどうか、洪水の危険性はどうか、また、一部の地域については実査を行い、水辺景観がある地域かどうかを判定していった。

このうち、水辺景観については池沼および河川沿いに整備された遊歩道や公園がある場合と定義し、コンクリートの垂直護岸のみの河川地域については景観価値があるとは考えにくいので除外し、公示ポイントから概ね200m圏内<sup>14</sup>にこれらの施設がある場合にこの属性を有するものとした。

なお、公示価格は道路方位、道路付、地型等による個性率が反映されたものであるが、分析にあたっては個性率修正を施す前の標準画地価格に修正することにより、これらの属性を考慮する必要性を無くしている。

山の手地域の風致地区は練馬・杉並・世田谷等の各区

にあるが、世田谷については多摩川沿いの広範囲な地域が指定されている反面、水辺景観のあると判断される地域はほとんど存在しないため除外し、練馬区および杉並区について分析を実施した。

## 6-3 地価公示データの採用についての問題点

公示価格は地価公示法に基づき不動産鑑定士が取引事例や賃貸事例等を収集検討し、毎年1月1日現在の公示地域における標準的な価格として鑑定評価を行い、国土交通省が発表しており、昭和45年から継続実施されている地価に関する基本的な指標である。

しかしながら、公示価格については遅行的タイムラグがあり、鑑定評価の過程でスムージングされている等々から公示価格には誤差がある<sup>15</sup>ことが指摘されている。

確かにその傾向は否めないが、地価公示制度ほど広範囲にかつ、継続的に調査された地価データは他に存在しない。また、そもそも地価公示制度は地価抑制を目的としているが、現在では経済状況の変化からそのような「政策的恣意性」を入れる必要性が無く、あるがまま(Sein)の価格を表示することが主目的となっていることから現在の公示価格を基本データとして用いることは取引事例データを直接用いることよりも正確性が低いとは言えないと考えてよいのではないかと。

したがって、本稿では間接的に市場を表現していると考えられる公示価格を基本データとして採用することとしたものである。

## 7. 練馬区の地価関数

練馬区内の公示ポイントの内、商業系およびマンション用地となる中高層専用住宅地域、混在地となる住居地域を除いた第1種低層住居専用地域の公示ポイント97箇所(内、風致地区9箇所、水際景観5箇所)を抽出した。

これらのポイントは行政的規制がほぼ同一で価値判断とする属性が共通していることから相互に代替性を有するとされるもので、これを分析することにより環境状況の優劣を比較し、これが地価に反映していると考えられることができる。

説明変数とする属性は道路幅員、地積、駅距離、建蔽率、路線種別、近隣状況、風致地区指定、水辺景観の有無、等である。容積率やハザードマップによる溢水可能

<sup>13</sup> 肥田野登「住環境整備と地価変動」不動産研究第29巻第2号

<sup>14</sup> 肥田野登[1997]「環境と社会資本の経済評価」第7章にある施設別の距離効果を参考とした。

<sup>15</sup> 西村清彦編[2002]「不動産市場の経済分析」第2章 日本経済新聞社

性の有無については全く説明力を有しなかった。近隣状況については「区画整然地域（閑静地域を含む）、「アパート混在地域」、「普通地域」の三つに区分してそれぞれダミー変数としたが、後二者の説明力は低く、また、これに関して複数の属性を採用すると多重共線性の問題が発生するため、「区画整然地域」のみとした。

採用した属性の内、公示価格と最も相関性の高いものは駅距離（逆相関）であり、次に地積、建蔽率、風致地区指定の順になっている。地積については市場性の観点からすると大きくなるほど総額が抑えられ、結果として単価が逡減していくものであるが、相関行列では強い正の相関を有するという結果となっている。これは地価公示制度においては公示ポイントは地域の標準的な属性を有するポイントを選択するという中庸性の原則があり、地積の絶対値は市場性の逡退を通じて単価には影響を与えないという前提に基づいていることが理由と考えられる。

回帰分析の結果は下記の通りであり、どの属性のパラメーターも十分に信頼できる水準にあり、決定係数  $R^2$  および自由度調整済み決定係数  $adjR^2$  も 0.8 前後となっており、価格の全変動要因の約 80%弱がこれらの属性によって説明できるという比較的信頼性の高いモデルとなっている。

変数名	偏回帰係数	F 値	T 値	P 値	判定
LN幅員	26.253	4.0681	2.0170	0.0467	*
LN地積	23.733	14.7945	3.8464	0.0002	**
LN駅距離	-33.183	70.1393	8.3749	0.0000	**
建蔽率	236.735	22.7932	4.7742	0.0000	**
新宿線D	13.110	5.5482	2.3555	0.0207	*
区画整然D	16.362	6.6081	2.5706	0.0118	*
風致D	-30.072	12.8645	3.5867	0.0005	**
水際景観D	27.550	8.2121	2.8657	0.0052	**
定数項	257.497	21.8241	4.6716	0.0000	**

\*\*:.1%有意 \*:.5%有意

決定係数	0.8045
修正済決定係数	0.7867

注1) 幅員、地積、駅距離は対数値

注2) 建蔽率は100%に対するパラメーター

注3) 路線、区画整然状況、風致地区指定はダミー変数

これらの結果をまとめると、練馬区内においては道路幅員がある程度広く、西武新宿線の駅に近く、区画整然とした地域内あり、地積が広い土地が高い評価を受けるということ説明される。

ここで注目すべきは風致地区指定のパラメーターが負

になっていることである。すなわち、本来は良好な住環境を維持すべく壁面後退等の規制を行うことが必ずしも地価にとってはプラスに働いていないということになる。このことは建蔽率のパラメーターが正であることと密接な関係を有しているものと考えられる。

また、水際景観を有することは有意に正であるが、そのパラメーターは風致地区指定を下回るものであり、両者の属性を有する公示ポイントではその効果はほぼ相殺されてしまうこととなる。

## 8. 杉並区の地価関数

杉並区においても練馬区と同様に第1週低層住居専用地域にある公示ポイントを73箇所(内、風致地区4箇所、水際景観6箇所)抽出し、これを分析対象とした。

練馬区における場合との違いは杉並区の地価を形成する属性は近隣状況における「区画整然地域」が説明力がないため、これを「アパート混在地域」に変更し、沿線ダミーを中央線に代替させただけで残りの変数は練馬区と同じにして分析した。

道路幅員についてのT値の低さは杉並区内においては幅員が3.6~4.5倍程度のものが多いが、4.0倍以下の道路についてはセットバックにより4.0倍に収斂されることから幅員による差はあまり有意にならなかったものと推定される。

一般的な説明としては中央線の沿線から近く、地積のまとまったアパート混在地域でない地域の土地が高く評価されるという傾向が読み取れる。

変数名	偏回帰係数	F 値	T 値	P 値	判定
LN幅員	9.025	0.2853	0.5342	0.5950	
LN地積	23.736	4.8925	2.2119	0.0305	*
LN駅距離	-34.681	18.6766	4.3216	0.0001	**
中央線D	33.234	17.6407	4.2001	0.0001	**
AP混在D	-10.647	2.0593	1.4350	0.1561	
風致D	-20.226	1.4197	1.1915	0.2378	
水際景観D	12.429	0.7725	0.8789	0.3827	
定数項	498.448	34.6148	5.8834	0.0000	**

\*\*:.1%有意 \*:.5%有意

決定係数	0.4030
修正済決定係数	0.3688

注1) 幅員、地積、駅距離は対数値

注2) 建蔽率は100%に対するパラメーター

注3) 路線、区画整然状況、風致地区指定はダミー変数

回帰分析の結果は上記の通りで、決定係数  $R^2$  および自由度調整済み決定係数  $adjR^2$  も 0.4 前後と低く、あまり説明力のあるモデルとすることはできなかった。

しかしながら、風致地区指定のあることは建築規制が敬遠されたためかこのパラメーターはマイナスであるが、水辺景観のあることで、いくらか埋め合わせがついており、杉並区においても景観価値が認知されこれが経済的利益として価格に転嫁されていることが推定される。

## 9. 練馬・杉並共通の地価関数

最後に練馬・杉並の両区を合体して地価関数の推定を試みる。対象とするポイントは 170 件であるが、説明変数として路線は利用できず、建蔽率、容積率、近隣状況はいずれも有意でなく、パラメーターの数は幅員、駅距離、地積、風致ダミー、水辺景観ダミーの 5 つに限定された。

分析結果は以下の通り、杉並区単独よりも若干ながら説明力は向上したが、価格についての全変動の半分弱しか説明できないという結果となった。

風致地区指定はマイナスの影響をもたらすことは共通しているが、これは現在の風致地区の指定があるだけでは良好な環境を維持・発展させていくことが不十分であり、環境の良好化と目先の建築規制を受忍することでは建築の自由度を優先するという行動パターンが選択されることを示唆しているものといえる。

ただし、水辺景観のある場合にはこのマイナス分がいくらか埋め合わせることができており、住環境を良好なものにするためには水辺景観となるよう河川沿いを整備していくことに効果があるという結果が推定される。

変数名	偏回帰係数	F 値	T 値	P 値	判定
LN幅員	37.947	3.6307	1.9054	0.0585	
LN地積	69.139	47.6343	6.9018	0.0000	**
LN駅距離	-41.392	33.7693	5.8111	0.0000	**
風致D	-36.804	5.6747	2.3822	0.0184	*
水際景観D	23.960	2.4137	1.5536	0.1222	
定数項	223.504	6.8404	2.6154	0.0097	**

\*\*：1%有意 \*：5%有意

決定係数	0.4791
修正済決定係	0.4565

注1) 幅員、地積、駅距離は対数値

注2) 建蔽率は100%に対するパラメーター

注3) 風致地区指定、水際景観はダミー変数

## 10. まとめ

以上の通り、分析手法はやや大雑把なものであるが、その結果からは少なくとも景観利益が一般土地取引においても認知され、かつ、これが経済的利益として土地価格に転嫁しているかどうかくらいは検証し得たのではないかと考える。

しかしながら、風致地区においては建物建築の自由度が制約されることが良好な住環境を目指すことよりも経済行動として優先されている傾向<sup>16</sup>が読み取れ、本来の指定の目的が達成されていないことを表している。これは先に見たとおり、風致地区への建築規制が地区内の住環境劣化がある程度進んでから行われたことが主因で指定の効果を十分に享受できる期待感がないことが背景にある。

水辺景観についてはその定義や経済的利益を受ける範囲等について異論もあろうが、住環境を良好なものとする景観として一定の経済的利益をもたらしているであろうことは立証し得たといえる。

今後は GIS による国土空間データ基盤整備の標準化と提供データの拡大により、三次元の眺望景観を含めた精緻な住環境形成要素に基づいた地価形成の要因分析が可能となって行くであろう。そして、これらの分析により、経済的利益の裏付けを伴う景観政策と地域住民による景観形成が、より快適な都市居住空間を形成していくこととなろう。

明治維新以来 130 年かけてシーボルトやラフカディオ・ハーンらが絶賛してこよなく愛し、広重や北斎が描いた水辺等を始めとする自然景観と絶妙に調和した都市景観は欧米へのキャッチアップ政策や震災・戦災等により徹底的に破壊されてしまった。失われた景観は今後 130 年かけて新たな調和のある都市景観を回復していかねばならない<sup>17</sup>ことになるのであろうか。

以上

<sup>16</sup> 同様のことは伝統的建造物群保存地区の指定に際しても対策調査地区の内、その 2/3 が地区指定に至っていないことでも伺われる。

<sup>17</sup> 西村幸夫[1997]「環境保全と景観創造」鹿島出版界